

SERRA LOPES, CORTES MARTINS

 ASSOCIADOS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

- Linhas de força e inovações mais relevantes -

Lisboa, 12 de Abril de 2010

Claudio Monteiro e Gonçalo Reino Pires

Os princípios gerais

- Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios;
 - Dever de promoção da reabilitação urbana vs. Dever de reabilitação de edifícios
- Princípio da subsidiariedade da acção pública;
- Princípio da integração das intervenções;
- Princípio da contratualização;
- Princípio da protecção do existente;
- Princípio da justa ponderação;

Áreas de reabilitação urbana

- As operações de reabilitação urbana são promovidas pelos municípios através da delimitação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio ou através da aprovação de um plano de reabilitação urbana;
- A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana;
- A delimitação da área de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, que deve ouvir previamente o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.;
- As operações de reabilitação urbana não podem vigorar por mais de 15 anos;

Operações de reabilitação urbana

- As operações de reabilitação urbana podem ser:
 - Simples, consistindo numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, e dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução;
 - Sistemática, consistindo numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, e visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.
- As operações de reabilitação urbana são orientadas:
 - Por uma estratégia de reabilitação urbana, nas operações de reabilitação urbana simples;
 - Por um programa estratégico de reabilitação urbana, nas operações de reabilitação urbana sistemáticas;

Operações de reabilitação urbana

- Aspectos específicos das operações de reabilitação urbana sistemáticas:
 - Declaração genérica de utilidade pública da expropriação dos imóveis existentes, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana;
 - Possibilidade de delimitação de unidades de intervenção ou de execução, para efeitos de racionalizar a execução da operação de reabilitação urbana;
 - Possibilidade de recurso a parcerias com entidades privadas, sob a forma de concessão da reabilitação ou de contrato de reabilitação urbana;
 - Possibilidade de recurso a todos os instrumentos de execução previstos no regime jurídico, nomeadamente à constituição de servidões, à expropriação, à venda forçada e à reestruturação da propriedade, por força da utilidade pública da operação de reabilitação;

Plano de pormenor de reabilitação urbana

- O plano de pormenor de reabilitação urbana estabelece a estratégia integrada de actuação e as regras de uso e ocupação do solo e dos edifícios necessárias para promover e orientar a valorização e modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e cultural na sua área de intervenção;
- Prevê-se um regime específico para os planos de pormenor de reabilitação urbana em áreas que contêm ou coincidem com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção:
 - A vigência do plano de pormenor de reabilitação urbana determina a dispensa de consulta da administração do património cultural em sede de controlo prévio das operações urbanísticas conformes com o previsto no plano;

Entidades gestoras de operações de reabilitação urbana

- Podem revestir a qualidade de entidade gestora:
 - O município;
 - Uma empresa pública do sector empresarial local, que, quando tenha por objecto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana, adopta a designação de sociedade de reabilitação urbana;
- Caso a gestão da operação de reabilitação urbana seja entregue, pelo município, a uma empresa pública do sector empresarial local, o município decide que poderes delega nessa empresa;
 - Delegação tácita no caso das sociedades de reabilitação urbana;
- A participação de capitais do Estado nas entidades gestoras de natureza empresarial é excepcional;

Modelos de execução das operações de reabilitação urbana

- Execução por iniciativa dos particulares:
 - Execução directa pelos particulares;
 - Execução através de administração conjunta;
- Execução por iniciativa da entidade gestora:
 - Execução directa pela entidade gestora;
 - Execução através de administração conjunta;
 - Execução através de parcerias com entidades privadas, nomeadamente:
 - Concessão de reabilitação urbana ;
 - Contrato de reabilitação urbana;

Instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana

- **Poderes relativos ao controlo de operações urbanísticas:**
 - Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
 - Inspeções e vistorias;
 - Adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
 - Cobrança de taxas;
 - Recepção das cedências ou compensações devidas;
- **Regimes especiais relativos a:**
 - Isenção de controlo prévio;
 - Consulta a entidades externas;
 - Protecção do existente;
 - Indeferimento do pedido de licenciamento ou rejeição da comunicação prévia:
 - Susceptibilidade de causar um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício;
 - Susceptibilidade de causar um prejuízo manifesto à operação de reabilitação urbana da área em que o edifício se insere;

Instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana

- Instrumentos de execução:
 - Obrigação de reabilitar e obras coercivas;
 - Empreitada única;
 - Demolição de edifícios;
 - Direito de preferência;
 - Arrendamento forçado;
 - Servidões;
 - Expropriação;
 - Venda forçada;
 - Reestruturação da propriedade;

Artigo 62º

1 — Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respectiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se alude no n.º 2 do artigo anterior, proceder à venda do edifício ou fracção em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação.

Venda forçada

4 — Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma resolução de promoção de venda forçada, a qual deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, devendo sempre indicar o valor base do edifício ou fracção resultante de avaliação promovida, nos termos ali previstos.

12 — Se, em qualquer das vendas em hasta pública, não comparecer licitante que arremate, a entidade gestora paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da realização da hasta pública, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.

Algumas questões

- Qual o procedimento que suporta o instituto da venda forçada?
- Qual o regime de distribuição de competências entre os municípios e as empresas do sector empresarial local que assumam as funções de entidade gestora?
- Quais as parcerias público-privadas possíveis?
- Quais os mecanismos não coercivos ao dispor das entidades gestoras para cumprimento dos objectivos?
- Qual a amplitude do princípio da protecção do existente?

SERRA LOPES, CORTES MARTINS
ASSOCIADOS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

SERRA LOPES, CORTES MARTINS
ASSOCIADOS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS, RL

Claudio Monteiro
clm@slcm.pt

Gonçalo Reino Pires
grp@slcm.pt

Rua General Firmino Miguel, n.º 3, Torre 2 – 12.º A e B

1600-100 LISBOA PORTUGAL

TELEFONE: + 351 21 723 40 00

FAX: + 351 21 723 40 29/30

E-mail: slcm@slcm.pt

Web: www.slcm.pt